Gemeente Amsterdam

De grondwaardecommissie, op weg naar de standpuntbepaling

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	26 juni 2015

Gevraagde beslissingen

1. Te reflecteren op en richting te geven aan
   a. de opzet en kern van de bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie en
   b. kennis te nemen van de uitwerkingspunten.
2. In te stemmen met de concept inhoudsopgave van de bestuurlijke reactie.
3. Kennis te nemen van een globale financiële beschouwing van het advies van de grondwaardecommissie.
4. Kennis te nemen van de planning voor de besluitvorming over de bestuurlijke reactie.

Korte toelichting/samenvatting

Op 22 juni j.l. is het advies van de grondwaardecommissie (GWC) besproken met wethouder Van der Burg en op 23 juni aan de hand van de eerste analyse met wethouders Ivens en Kock.
In het BT van 30 juni is het belangrijk dat de contouren voor het uitwerken van de standpuntbepaling gedurende het reces worden bepaald. Enerzijds gaat het dan om de gewenste inhoudelijke richting, anderzijds om de onderwerpen die nog moeten worden uitgewerkt. De bestuurlijke reactie bevat de standpuntbepaling van het college over het advies van de GWC.

De afgelopen dagen is gewerkt aan een inhoudelijke contour van de standpuntbepaling waarbij de vraag aan BT is of dit de gewenste richting van de standpuntbepaling zou kunnen zijn. Daarnaast is gewerkt aan rekenvoorbeelden om inzicht te krijgen of het advies van de GWC operationeel is te maken en wat het vervolgens in financiële zin betekent.

Ten aanzien van de standpuntbepaling kan een voorstel ter bespreking worden voorgelegd, zodat het BT richting kan geven voor de verdere uitwerking. Ten aanzien van de rekenvoorbeelden is dat niet het geval.
De afgelopen dagen is gebleken dat de toepasbaarheid van het GWC-advies (nog) niet eenvoudig 1 op 1 vertaald kan worden in concrete casussen. Voor wonen is dit nog het beste gelukt al laten de doorberekeningen nog te veel onderlinge verschillen zien die nog niet goed verklaarbaar zijn. Voor het commerciële vastgoed zijn we er nog niet in geslaagd voorbeeldberekeningen te maken. Een nadere toelichting op de aanpak, dillemma's en vervolg is opgenomen in de notitie "Stand van zaken rekenvoorbeelden". In het BT van 30 juni zal de laatste stand van zaken worden voorgelegd en zal een aantal rekenvoorbeelden worden toegelicht.

Ad. 1 Opzet en kern van de bestuurlijke reactie op het GWC-advies

In bijlage 1 "Het advies van de GWC geconcretiseerd" in deze notitie is toegelicht op welke wijze het advies van de GWC concreet kan worden vertaald. Van daaruit zijn nog wel verschillende keuzes te maken. Onderstaand zijn de verschillende punten beschreven in de vorm van de mogelijke standpuntbepaling. Per punt is steeds aangegeven welke onderdelen nog nader moeten worden uitgewerkt en waar de uitwerking mogelijk ook van invloed kan zijn op het voorgestelde standpunt.

a. Het college is blij met het gedegen advies van de GWC. Het is goed bruikbaar voor de gemeente, maar ook voor erfpachters en intermediairs is het helder en bruikbaar.

b. De gemeente neemt het advies van de GWC ter harte om de (naar de mening van de GWC op zich zorgvuldige) aanbiedingen die de gemeente in het voortdurende stelsel transparanter op te stellen door de aanbieding te voorzien van de onderliggende informatie van de aanbieding.

> ***Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:***
> Erfpacht en Uitgifte zal deze aanbieding nader uitwerken om te bezien welke stappen in het proces moeten worden opgenomen om inzicht te geven in het moment waarop de gemeente deze transparantere aanbiedingen kan waar maken.

.

c. De residuele grondwaardemethodiek is staande praktijk bij de gemeente voor nieuwe gronduitgifte en voor gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande bouw en wordt bevestigd als een goede methode voor het bepalen van de grondwaarde

> ***Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:***
> In de bestuurlijke reactie wordt er naar gestreefd ook inzicht te geven in de verschillen huidige methode en methode GWC

d. De WOZ-waarde is in principe een logisch en transparant uitgangspunt en het college ziet geen principiële bezwaren dit voorstel over te nemen. Voorgesteld wordt om bij de eerste aanbieding in 2016 uit te gaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ het moment van de aanbieding minus 2 jaar wordt gehanteerd.

> ***Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:***
> - Het vaststellen van een waarde op basis van de WOZ uitgangspunten voor nieuwe uitgiften vergt nog wel nader onderzoek.
> - Voor de niet-woonfuncties wordt de komende maanden de praktische haalbaarheid van de WOZ-waarde onderzocht. In deze categorie is een koppeling van de erfpachtrechten met de WOZ gegevens lastig gebleken.
> - Voor de categorie waarin de erfpachtbestemming aanmerkelijk beperkter is dan de bestemming in het erfpachtcontract, zoals bij markthuurwoningen, zal nader onderzocht worden, wat het effect is van het gebruik van de WOZ-waarde, omdat de WOZ uitgaat van de fictie van vrije verkoopbaarheid van het object en zonder de bestemmingsbeperkingen door erfpacht.
> - Er is nog een keuze te maken over de referentiedatum voor de WOZ. Wordt 1-1-2014

het vertrekpunt of een ander moment in de tijd. Dit is ook een afweging in een breder financieel kader (effecten voor gemeente en erfpachter).
In de komende weken zal onderzoek moeten worden gedaan naar de toepasbaarheid van de WOZ-waarde. De intentie is om deze duidelijkheid te kunnen geven in de standpuntbepaling maar nog niet duidelijk is of dit gaat lukken. Zo is onder andere afstemming met de Belastingdienst nodig.

e. Het bepalen van de opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt eveneens een bruikbare methode:
   - De op basis daarvan uitgewerkte stichtingskosten voor de gebouwreferenties die ook worden gebruikt bij de WOZ worden opgenomen in de Grondprijzenbrief 2016 die in december aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:
- Het zal een grote uitdaging zijn om al september (planning Grondprijzenbrief) stichtingskostenreferentie gereed te hebben die aansluiten op bouwvormen die de WOZ onderscheidt.
- De GWC heeft de verouderingsfactor gegeven voor woningbouw, maar voor andere vastgoedsegmenten ontbreekt deze. Het zal een uitdaging zijn deze ook voor andere vastgoedsegmenten te bepalen; het college gaat dat onderzoeken.

f. De grondwaarde wordt bepaald door het verschil in WOZ-waarde en de opstalwaarde.

g. Het canonpercentage maal de grondwaarde is de canon welke wordt geïndexeerd met de inflatie ([redacted] & Frijns zijn bij het bepalen van het canonpercentage uitgegaan van een canon welke met de inflatie wordt geïndexeerd).

h. De formule om het canonpercentage te bepalen volgens de formule [redacted] & Frijns neemt het College over.

i. De GWC adviseert om de afkoopsom te bepalen door de canon netto contant te maken tegen de interne disconteringsvoet. Dat betekent dat grondwaarde en afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht aan elkaar gelijk zijn mits de interne disconteringsvoet en de disconteringsvoet voor het bepalen van het canonpercentage aan elkaar gelijk zijn. Het college neemt het principe over. Het college zal het op basis hiervan bepaalde canonpercentage en de interne disconteringsvoet die wordt gebruikt om de canon netto contant te maken opnemen in de jaarlijkse Grondprijzenbrief die in december aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

j. De GWC adviseert om naast een canon welke wordt geïndexeerd ook een vaste canon aan te bieden. De netto contante waarde van de vaste canon moet gelijk zijn aan de afkoopsom. Het college volgt het advies niet om twee canonregimes aan te bieden omdat het college van mening is dat dit de transparantie niet ten goede komt.

Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:
We zijn niet direct overtuigd dat keuze tussen (en daarmee het toepassen van) twee

verschillende canonregimes bijdraagt aan de transparantie. Het kan wellicht voor de overstapper / erfpachter die deze keuze kan maken transparant zijn, maar opvolgende erfpachters worden met deze keuze geconfronteerd, en dit kan juist weer tot een minder transparantie woningmarkt leiden. Onze ervaringen met meerdere smaken van canonbetaling in de AB2000 zijn niet positief. En wij nemen aan dat het niet de bedoeling is dat erfpachters in de loop van de tijd kunnen switchen van de ene vorm van canonbetaling naar de andere, want dat zou leiden tot strategisch of speculatief gedrag.

k. Het college is blij met de heldere keuze van de GWC dat afslagen op de grondwaarde, of kortingen, een politieke keuze zijn. De GWC geeft aan dat de motivering van deze kortingen ligt in het feit dat erfpachters nu ook al korting genieten bij canonherziening einde tijdvak. waarbij een gedifferentieerde afslag afhankelijk van de specifieke omstandigheden (zoals lengte tijdvak) een mogelijke optie is. Dat de motivering van deze korting nu ontbreekt doet daar niets aan af. Het college zal bij het voorleggen van de overstapregeling aan de raad een voorstel doen voor de korting.

Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:
Aan de hand van rekenvoorbeelden moet inzicht ontstaan in de prijseffecten van het advies GWC, dan kan ook een eerste inzicht ontstaan in het effect van eventuele kortingen, ook in relatie tot het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
Belangrijk is de vraag op welk moment er duidelijkheid zou moeten worden gegeven over de eventuele korting. Kan dit op het moment dat de overstapregeling wordt voorgelegd (later in het proces) of is het belangrijk dat dit onderdeel is van het collegestandpunt over het GWC advies.

l. Het college gaat onderzoeken of een korting voor niet eigenaar-bewoners botst met de staatssteunrichtlijn. Mogelijk dat een eventuele korting alleen voor particulieren gaat gelden.

m. Het college ziet nog wel een grote uitdaging in het één op één koppelen van erfpachtrechten met WOZ-objecten. Deze komen niet altijd overeen. Voor een groot deel zal een geautomatiseerde koppeling (nog) niet mogelijk zijn. Het college zal zien op welke wijze de systematiek kan worden uitgewerkt zodat deze aansluit bij de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:
De intentie is om deze duidelijkheid te kunnen geven over het implementatietraject (omvang, tijdsbeslag en capaciteit) in de standpuntbepaling maar nog niet duidelijk is of dit gaat lukken. Zo is onder andere afstemming met de Belastingdienst nodig.

n. Het college zal in ieder geval de op te stellen Grondprijzenbrief in overeenstemming gaan brengen met het advies voor wat betreft het bepalen van stichtingskosten voor de referenties zoals de WOZ deze ook hanteert en het bepalen van verouderingsfactoren.

o. Op de concept-Grondprijzenbrief wordt sinds 2012 op verzoek van de raad een second opinion uitgevoerd door een adviesgroep. Deze beoordeelt het marktbeeld dat wordt

geschetst in de Grondprijzenbrief. Het college stelt voor deze adviesgroep niet in te stellen dit jaar gezien het advies van de GWC om de WOZ-waarderingen te gaan gebruiken.

p. Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het college neemt dit over. Dit laat overigens onverlet dat een erfpachter tussentijds kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

> ***Nader uit te werken ten behoeve van standpuntbepaling:***
> Uitgewerkt zal worden of financiële verplichtingen tot einde tijdvak worden gehandhaafd en het nieuwe betalingsregime pas daarna ingaat of dat deze twee met elkaar worden verrekend. Het laatste kan botsen met de bestuurlijke wens om op korte termijn geen negatief financieel effect te hebben, het is immers in specifieke gevallen denkbaar dat de canon op basis van eeuwigdurend lager is dan de canon van het voortdurende recht.

q. De GWC is van mening dat de deskundigenrapporten, hoewel ze transparant zijn, feitelijk niet houdbaar zijn. De kritiek van de gemeente op die rapporten wordt dan ook bevestigd. Van daaruit suggereert de GWC dat de gemeente werk zou kunnen maken van het aanvechten van deskundigenrapporten. Hierover wordt nagedacht, zowel inhoudelijk als het moment waarop dat opportuun zou kunnen zijn (bijvoorbeeld bij invoering stelsel). Het college zal er bij deskundigen op aandringen rapporten te verbeteren of anders een juridische procedure overwegen Het college beseft dat dit ook in het belang is voor het invoeren van eeuwigdurende erfpacht.

Ad 2. Concept inhoudsopgave van de bestuurlijke reactie

Het is de bedoeling langs bovenstaande lijn de concept bestuurlijke reactie op te stellen. Deze wordt dan half augustus in het BT besproken. Er wordt naar gestreefd dan ook al zoveel mogelijk financieel inzicht te geven over de effecten van de aanbevelingen van de GWC.

Voorgesteld wordt om de volgende inhoudsopgave als vertrekpunt te nemen:

1. Inleiding
   - 1.1. Opdracht aan de GWC
   - 1.2. Werkwijze GWC
   - 1.3. Kern van het advies

2. Standpunt college
   - 2.1. De hoofdlijn van het standpunt
   - 2.2. Bestuurlijke keuzes
     - Wat neemt het college over
     - Wat neemt het college niet over
   - 2.3. Hoe werkt het college het advies verder uit
   - 2.4. Financiële beschouwing advies
   - 2.5. Uitgangspunten voor de AB
   - 2.6. Uitgangspunten voor de overstap
   - 2.7. Uitgangspunten voor grondprijsbrief/beleid
   - 2.8. Uitgangspunten voor het anti speculatiebeleid

Ad 3 Financiële beschouwing

Zoals aangegeven in het BT van 22 juni is de afgelopen dagen geprobeerd om het GWC advies concreet toe te passen in een aantal casussen. Daarnaast is een meer generieke beschouwing gemaakt (zie bijlage 1) die inzicht geeft in het financiële effect van het GWC advies. Deze generieke analyse laat het volgende zien over het verschil in canon en afkoopsommen tussen eeuwigdurend en voortdurend bij een gegeven grondwaarde (geen vergelijking met het huidige stelsel maar alleen met toepassing van advies GWC).

De afkoopsom (50 jaar) van een voortdurend erfpachtrecht is 77% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 2,86% en 88% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 4,32%. Bij eeuwigdurend is de afkoopsom 100% van de grondwaarde[1].
Het verschil tussen de afkoopsommen van voortdurend (50 jaar) en eeuwigdurend (oneindig) komt daarmee op 13,1% tot 30,7%.

Het huidige canonpercentage en het canonpercentage dat de GWC adviseert moeten niet met elkaar worden verward. De GWC drukt het canonpercentage uit als percentage van de grondwaarde terwijl het huidige canonpercentage van de gemeente een percentage van de afkoopsom 50 jaar is. Binnen de gemeente is het gebruikelijk te praten over grondwaarde erfpacht waarmee afkoopsommen 50 jaar worden bedoeld. De GWC maakt hier een scherp onderscheid in. Hiermee rekening houdend adviseert de GWC voor voortdurend erfpacht een canon als percentage van de afkoopsom 50 jaar tussen de 3,92% tot 4,52%.

Ad. 4 Planning

Voor de inspraak en besluitvorming van de Algemene Bepalingen zijn onderdelen uit het advies van de Grondwaardecommissie nodig die relatief makkelijk uit te werken zijn. Voor de overstapregeling is meer complexe uitwerking van het advies noodzakelijk. Deze vergen meer tijd maar omdat de overstapregeling volgt op de Algemene Bepalingen is hiervoor ook meer tijd. Dat betekent dat onderwerpen zoals de door de GWC geadviseerde korting, de geschiktheid van de WOZ en Opstalwaarde data later gereed kunnen zijn en ook op een later moment in de tijd tot een standpunt van het college zouden kunnen leiden.
Vanuit de planning hoeft dat geen probleem te zijn, vanuit het besluitvormingsproces en het publieke en politieke debat kan dat overigens wel een knelpunt zijn. Na de uitwerking in de komende maand zal hierover inzicht ontstaan en dit onderwerp van gesprek kunnen zijn in het BT.

Gedurende het reces wordt de richting die het BT op 30 juni meegeeft verder uitgewerkt. De belangrijkste uitwerkingspunten zijn:

- In beeld brengen uitvoerbaarheid WOZ en Opstalwaarde in overleg met belastingdienst voor commercieel en wonen, voor overstap en eerste uitgifte
- Rekenvoorbeelden die voor verschillende situaties (wonen/commercieel/buurt/etc) laten zien wat het advies van de GWC betekent

[1] in de veronderstelling dat er geen verschil is tussen de interne disconteringsvoet en de disconteringsvoet welke wordt gebruikt voor de bepaling van het canonpercentage

Er wordt een BT gepland voor de eerste week na het reces (18 augustus) met het doel om de standpuntbepaling in het college van 1 september te bespreken. De planning ziet er dan als volgt uit:

18 aug	bespreking BT bestuurlijke reactie en collegevoordracht (wordt nog gepland)
25 aug	definitief akkoord BT met bestuurlijke reactie en collegevoordracht
26 aug	aanleveren voor college
1 sept	vaststelling bestuurlijke reactie in college
23 sept	bespreking bestuurlijke reactie in raadscommissie RO.

BIJLAGE 1
Het advies van de GWC geconcretiseerd

In deze bijlage is het advies van de GWC per onderdeel beschreven en geconcretiseerd ten behoeve van de standpuntbepaling en om inzicht te verkrijgen in de achtergronden daarvan.

De residuele waardemethode
De Grondwaardecommissie adviseert de residuele waardemethodiek voor zowel nieuw als bestaand erfpacht. De residuele waardemethode is de methode om de grondwaarde te bepalen:
Blz. 27: "In de taxatieleer wordt hiervoor doorgaans de residuele-waardemethode gebruikt. Deze methodiek gaat ervan uit dat de waarde van de grond het verschil is tussen de marktwaarde van het object en de waarde van de opstal"

De waarde van de opstal wordt vervolgens bepaald door de "vervangingswaardemethode":
Blz. 28: "Voor de opstal gebruikt men de vervangingswaardemethodiek."

De grondwaarde is de grondslag om de canon en afkoopsom te bepalen.
Blz. 43: "De jaarlijkse erfpachtcanon wordt aan het begin van een (nieuw) tijdvak vastgesteld door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage."
Blz. 94: "De afkoopsom wordt als een contante waarde van toekomstige canontermijnen vastgesteld. De canonbetalingen zijn op hun beurt een functie van de grondwaarde en het canonpercentage. Kortom, de afkoopsom wordt bepaald op basis van de canon."
Voor de bepaling van de grondwaarde is het noodzakelijk de marktwaarde op basis van vol eigendom te weten en de vervangingswaarde te bepalen.

Marktwaarde op basis van vol eigendom
De grondwaardecommissie stelt voor de WOZ waarde te gebruiken als marktwaarde voor de residuele grondwaardemethode:
Blz. 59: "Gelet op deze bevindingen zijn wij van oordeel dat de WOZ-waarde 2014 als uitvalsbasis kan dienen voor de residuele-waardemethode ter bepaling van de grondwaarde."

De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vol eigendom, rekening houdend met bestemmingsplannen en dergelijke (publiekrecht):

Blz. 52: "Het gaat in art. 17 Wet WOZ om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

De overdrachtsfictie veronderstelt dat alle rechten in één hand zijn en ziet op de overdracht van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Hierdoor wordt geen rekening gehouden met tal van omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde in het economische verkeer: erfpacht, huurovereenkomsten, hypotheekrecht, opstalrecht, recht van gebruik en bewoning, vruchtgebruik en antispeculatiebedingen. Daarentegen wordt weer wel rekening gehouden met algemeen verbindende voorschriften, zoals bestemmingsplannen, erfdienstbaarheden en wettelijke voorschriften (zoals kapverboden en woonruimteverordeningen)."

Met andere woorden; omdat de WOZ-waardering uitgaat van het object op basis van vol eigendom is het een goede maatstaf om de gebruikswaarde van de grond te bepalen: (blz. 27)

"...grond gebruikt wordt voor wonen, werken, winkelen en ondernemen en de waarde van grond een afgeleide is van de waarde van dat gebruik."

Vervangingswaarde
Het bepalen van de vervangingswaarde bij nieuwbouwwoningen is het makkelijkst. Deze is gelijk aan de marktwaarde min de (genormeerde) stichtingskosten ("Voor woningen op eigen grond kan de totale waarde worden gebaseerd op verkoopprijzen en voor nieuwbouwwoningen kan de waarde van de opstal worden gebaseerd op (genormeerde) stichtingskosten." Blz. 61). Dit is gelijk aan de methode zoals de gemeente nu ook al hanteert voor het bepalen van de opstalwaarde voor nieuwe uitgiften.

Voor bestaand erfpacht stelt de Grondwaardecommissie voor de stichtingskosten te vermenigvuldigen met een "verouderingsfactor". Deze verouderingsfactor is voor eengezinswoningen in de omgeving van Amsterdam bepaald ("Verkoopcijfers van woningen binnen de gemeente Amsterdam zijn niet in het statistisch model betrokken, omdat het grootste deel van de verkochte woningen op erfpachtgrond staat en de woningen op eigen grond vooral woningen zijn die gebouwd zijn voor 1900, dus uit de periode voor de introductie van erfpacht in Amsterdam." Blz. 61).
De Grondwaardecommissie zegt het volgende over het toepassen van de gevonden verouderingsfactor voor woningen op erfpacht in Amsterdam: "Impliciet neemt hij (5.1.2e) hiermee aan dat de verouderingsfactor gemeten voor woningen buiten de gemeente Amsterdam ook van toepassing is binnen de gemeente Amsterdam en dat de verouderingsfactor gemeten voor eengezinswoningen ook van toepassing is voor meergezinswoningen."

De verouderingsfactor is een factor die afhankelijk is van "van bouwjaar, leeftijd en onderhoud."(blz. 61)

De Grondwaardecommissie beveelt niet specifiek aan om de bouwkosten van Bouwkompas te gebruiken maar wel om de volgende aspecten te laten meespelen (zie blz. 66): "per type referentiewoning verschillende bouwkosten (BK). Hiervoor is het belangrijk dat de volgende informatie beschikbaar is voor iedere woning waarvoor de gemeente een aanbod eeuwigdurende erfpacht gaat uitbrengen:

- woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld, gestapelde woning);
- soort woning (herenhuis, drive-in, villa, woontoren, appartementenblok, galerijflat, stadsvilla, portiekwoning, beneden/bovenwoning en dergelijke);
- dakvorm (plat of schuin);
- mate van stedelijkheid;
- brutovloeroppervlak (BVO);
- gebruiksoppervlak;
- het aantal verdiepingen;
- *bouwjaar;*
- het aantal woonlagen van het complex (voor gestapelde woningen);
- *staat van onderhoud;*
- kwaliteit van de opstal. Die bepaalt met welke bouwkosten (tussen minimum en maximum) gerekend moet worden. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten, maar kan worden gebaseerd op de WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlak.

Tevens dient bij het bepalen van de bouwkosten rekening te worden gehouden met kelders (standaard of prefab, aantal vierkante meter brutovloeroppervlak), parkeerplaatsen, garages (al dan niet geïsoleerd, vrijstaand, brutovloeroppervlak) en eventuele andere bijgebouwen."

Het bouwjaar en de staat van onderhoud worden verwerkt in de verouderingsfactor.

Het bepalen van de verouderingsfactor voor niet-woningen is niet bepaald. De Grondwaardecommissie schrijft daarover: "Een vergelijkbaar onderzoek naar de veroudering van niet-woningen is niet goed uit te voeren vanwege geringe beschikbaarheid van verkoopcijfers." De gemeente zal nog moeten onderzoeken hoe zij ook voor niet-woningen een verouderingsfactor gaat bepalen.

Canonpercentage
De Grondwaardecommissie volgt het advies van Frijns & 5.1.2e dd. 2 september 2013 wat betreft het canonpercentage: stel het canonpercentage voor een canon welke wordt geïndexeerd met de inflatie vast op basis van marktconforme financieringskosten. De Grondwaardecommissie adviseert het canonpercentage niet te fixeren maar periodiek te bepalen.

Blz. 49: "Geheel in lijn met de eerdere conclusies van de commissie-Frijns & 5.1.2e (2013) adviseren wij het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:

- de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%. Echter, voor de kwalificatie 'eeuwigdurend' bestaan geen staatsobligatiereferenties;
- de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag van 1,5% tot 2%."

De formule voor het canonpercentage is (zie blz.45) [2]:

$$\frac{d - i}{1 + d}$$

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:

- de verwachte jaarlijkse prijsinflatie i
- de disconteringsvoet d

De lengte van het tijdvak is niet meer relevant omdat de Grondwaardecommissie de langjarige grondwaardestijging gelijk stelt aan de langjarige inflatieverwachting.

De disconteringsvoet bestaat uit de reële rente (met een minimum van 1% en een maximum van 3% conform advies Frijns & 5.1.2e), de verwachte jaarlijkse prijsinflatie en de risico-opslag. In het advies van Frijns & 5.1.2e wordt gesteld dat de risico-opslag bij een lage reële rente 2% is en bij een hoge reële rente 1,5%. Het canonpercentage beweegt dan op basis van de formule tussen de

[2] In het rapport Schoon schip (en het advies Frijns & 5.1.2e) bestaat de formule uit twee elementen maar wordt geconstateerd dat het eerste element convergeert naar 1 omdat de eenheid tijd (n) bij eeuwigdurend oneindig wordt. Dit blijkt niet helemaal juist. Het eerste element convergeert naar 1 omdat de grondwaardecommissie klaarblijkelijk de groeivoet van de grondwaarde en de inflatie aan elkaar gelijk stellen (Frijns & 5.1.2e doen dit niet!). Zij benoemen deze aanname alleen niet als zodanig. Met deze aanname is de lengte van het tijdvak niet meer relevant.

2,86% en 4,23%. Het is het canonpercentage als functie van de grondwaarde (en niet als functie van de afkoopsom!) met als uitgangspunt dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.
Als de canon niet wordt geïndexeerd is het canonpercentage tussen 4,76% en 6,10% (van de grondwaarde), circa 66% tot 44% hoger dan een geïndexeerde canon. ("De initiële canons moeten zodanig worden gekozen dat de hoogte van het afkoopbedrag onafhankelijk is van de vraag of er wordt geïndexeerd of niet." Blz. 76) Bij deze canonpercentages voor een vaste canon is de netto contante waarde gelijk aan de afkoopsom.

Op basis van dit canonpercentage kan de afkoopsom voor de eeuwigheid worden berekend ("De afkoopsom wordt als een contante waarde van toekomstige canontermijnen vastgesteld." Blz. 94). De afkoopsom is 100% van de grondwaarde wanneer de disconteringsvoet voor het netto contant maken van de canon ter bepaling van de afkoopsom gelijk is aan de disconteringsvoet welke is gebruikt om het canonpercentage te bepalen. De Grondwaardecommissie laat de keuze van de disconteringsvoet ter bepaling van de afkoopsom nog in het midden: "Uiteraard zullen het gebruikte canonpercentage en de interne disconteringsvoet van de canonbetalingen bepalend zijn voor het eventuele verschil tussen de directe opbrengst bij verkoop vergeleken met de contante waarde (lees afkoopsom) van de eeuwigdurende spreiding van betaling voor gebruik." (blz. 93)

Voor een voortdurend erfpacht wordt de afkoopsom (50 jaar) 77% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 2,86% en 88% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 4,32% in de veronderstelling dat er geen verschil is tussen de interne disconteringsvoet en de disconteringsvoet welke wordt gebruikt voor de bepaling van het canonpercentage.

Het verschil tussen de afkoopsommen van voortdurend (50 jaar) en eeuwigdurend erfpacht is tussen 13,1% tot 30,7%. Let op: als de canonpercentages worden vergeleken met de huidige canonpercentages, wat een percentage is van de canon jaar 1 gedeeld door de afkoopsom 50 jaar, dan zijn de canonpercentages 3,92% tot 4,52%. Dus aanmerkelijk hoger dan het huidige percentages.

canonpercentage	2,86%	4,23%
inflatieverwachting tbv canon%	*2,00%*	*2,00%*
disconteringsvoet tbv canon%	*5,00%*	*6,50%*
Grondwaarde	€ 100,00	€ 100,00
Indexcanon	€ 2,86	€ 4,23
interne disconteringvoet tbv bepaling afkoopsom	5,00%	6,50%
afkoopsom eeuwigdurend	€ 100,00	€ 100,00
vaste canon eeuwigdurend	€ 4,76	€ 6,10
afkoopsom voortdurend 50 jaar	€ 76,53	€ 88,45
indexcanon AB2000 (inflatie min 1%)	€ 3,00	€ 4,00
canonpercentage AB2000 als % vd afkoopsom	3,92%	4,52%

Op het moment dat de interne disconteringsvoet voor het bepalen van de afkoopsom lager wordt gekozen dan de disconteringsvoet welke is gebruikt bij het bepalen van het canonpercentage worden de afkoopsommen hoger (bij eeuwigdurend dus hoger dan de grondwaarde!). Wordt de disconteringsvoet hoger gekozen, dan valt de afkoopsom lager uit.

Overstapregeling
De Grondwaardecommissie stelt duidelijk dat bestaande rechten moeten worden gerespecteerd bij het aanbieden van een overstap van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht: "De commissie stelt voor om elke erfpachter te voorzien van een aanbod eeuwigdurende erfpacht op

basis van eerder besproken grondslagen. Uiteraard zullen bestaande rechten en resterende afkoopsommen in dit aanbod expliciet moeten worden meegewogen. De wijze waarop dit zal gebeuren, hangt van de specifieke situatie af. .... Zo zullen openstaande of afgekochte afspraken in het huidige tijdvak als vertrekpunt dienen voor de termijnberekening van het aanbod voor de eeuwigdurende erfpacht. ... Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht zal derhalve moeten volgen op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken of eventuele waardeverschillen moeten vergoeden." (blz. 94) Wellicht moet je nog even duiden hoe dit praktisch uitpakt.

Conclusie

De Grondwaardecommissie beveelt aan de residuele methode te handhaven maar wel te optimaliseren en systematiseren: "In tegenstelling tot het verleden dient de gemeente niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen."blz. 95.

De commissie beveelt aan op individuele erfpachtrecht de grondwaarde te schatten door van de WOZ-waarde de bouwkosten (het is nog niet duidelijk of de bijkomende kosten hierin ook zijn meegenomen) maal verouderingsfactor af te trekken. En vervolgens met het canonpercentage, gebaseerd op marktconforme financieringskosten, de canon te berekenen. De afkoopsom is de netto contante waarde van de toekomstige canonbetalingen, waarbij de discontovoet gebruikt wordt die ook in de functie van het canonpercentage gebruikt is.